

建筑工程造价的动态管理与控制对策

汪建新^①

(中德华建工程技术集团有限公司, 湖北 武汉 430056)

摘要:随着社会经济发展与城市化进程不断推进,在为建筑行业带来发展机遇的同时,变相加剧国内建筑企业之间的行业竞争压力。为此,建筑企业需要针对建筑工程造价开展动态管控,保证自身的经济收益。基于此,本文分析建筑工程项目造价动态管控现存问题,同时提出与其相应的优化策略,供广大相关从业人员参考。

关键词:建筑企业;建筑工程项目;造价管控;动态化管控
中图分类号: TU723.3 **文献标志码:** A



建筑工程项目普遍具备综合性特征与复杂性特征,项目成本涉及范围广泛,影响因素较多,为确保工程项目安全、成本、质量、工期均衡发展,需要将工程造价动态管控作为主线任务,引进先进的管理理念,对建筑工程造价成本开展专项研究工作。在现代化背景下,社会对建筑工程质量的关注有所提升,建筑企业需要精准把控建造成本、施工质量之间的关系,以此不断提升建筑企业的核心竞争力,在激烈的市场竞争环境中脱颖而出,为自身赢得良好的发展前景。

1 建筑工程造价动态管控的概念与必要性

1.1 建筑工程造价动态管控的概念

建筑工程造价管控工作内容主要包括以下几点:首先,科学开展项目内容管控工作。建筑工程项目核心结构施工会产生可观利润,但需要前期大额投入,工程装饰装修选择分包模式,顺利实现风险转嫁,对项目变更以及一系列无效活动开展严格管控,有效降低建设成本。其次,对建筑工程项目造价结算开展有效管控。建筑工程项目成本结算管控涉及项目分包结算工作、分阶段结算工作以及竣工结算工作。在结算环节,为保证资金利用率稳步提升,可以选择成本优势更为显著的结算方式。最后,针对施工资源开展有效管控,主要针对建筑工程项目施工环节应用的一系列施工材料及设备,选择材料分包方式、比较采购方式,尽量减小施工材料成本支出^[1]。

1.2 建筑工程项目造价动态管控的必要性

建筑工程项目各个关键性节点需要投入大量资金成本,建筑工程施工活动对造价成本带来影响的因素较多,这就要求在施工前后,需要对施工项目制定管理方案与施工方案,科学开展造价动态管控工作,避免造价成本受各种外界因素以及内部不稳定因素影响。结合建筑行业整体发展分析,建筑工程管理模式主要以粗放式管理为主,施工人员缺乏专业技能水平以及造价成本管控工作意识,导致建筑工程施工环节“三高”问题屡见不鲜。为此,建筑企业需要从宏观层面与微观层面开展分析,显著提升工程造价动态管控水平^[2]。

2 建筑工程造价动态管控工作现存问题

2.1 设计阶段造价动态管控工作现存问题

建筑工程项目设计阶段是工程造价管控工作的关键阶段,由于工程总概算会对招标控制价带来影响,因此相关部门需要对建筑工程项目设计阶段的造价控制工作保持高度关注。具体而言,设计阶段主要包括施工图设计工作以及初步设计工作,涉及多重因素,需要对投资概算以及施工图预算工作开展综合考量,同时结合业主单位投入的资源与投入的资金,对初步设计内容开展细致划分。在建筑工程项目设计阶段开展造价管控工作,需要借助限额设计方式,对业主单位投资金额开展科学、合理的划分,确保初步设计概算低于投资金额。但需要注意的是,部分设计单位并

作者简介:汪建新,本科,中德华建工程技术集团有限公司,董事长兼总工程师,高级工程师,研究方向:全过程工程造价。

未意识到限额设计的价值,完成初步设计工作任务后,对造价较高的分项工程做出资金压缩或修改,导致施工阶段概预算变动现象屡见不鲜,严重影响施工企业与业主单位的经济效益。部分设计单位并未合理运用价值工程,将大量资金投入建筑工程装饰装修方面,导致建筑工程主体结构质量无法得到有效保障,对居民的生活质量甚至人身财产安全带来较大隐患与影响。除此之外,在设计阶段,不仅需要为建筑工程设计质量提供保障,而且需要对造价动态管控工作内容开展细致分析^[3]。实际上,建筑工程项目设计环节需要面临纷乱复杂的设计环境,与技术相关的内容较多,会对造价控制工作效率带来影响,造价控制工作难度相对较大。若施工现场实际情况与设计方案存在差距,将导致工程设计出现变更,若变更阶段对工程造价控制工作缺乏应有的重视,将导致业主单位的经济收益受到影响。除此之外,建设企业开展招投标时,投标工作与招标工作不严谨、不规范,过于注重设计单位提出的报价,缺乏对设计单位技术水平以及资质的审核,将导致建筑工程项目设计效果不佳,设计阶段的造价动态管控工作效率与工作质量会因此受到影响^[4]。

2.2 施工阶段造价动态管控工作现存问题

施工阶段是建筑工程项目造价管控工作的关键点,容易出现各式各样的问题,这是由于项目施工环节受多重因素影响,部分建筑工程项目无法将施工成本控制预期范围内,无法保证建设单位的经济效益。同时,在建筑工程施工环节,针对工程造价开展动态管控工作,主要存在以下几个问题有待解决:首先,建筑工程项目开展造价动态管控工作,仍然处于基础探索阶段,理论研究阶段并未形成完整的造价动态管控工作体系作为支撑,导致一系列先进管理理念无法得到深度、有效落实。其次,造价动态管控工作始终处于被动状态,缺乏科学、合理、行之有效的造价动态控制工作措施。建筑企业缺乏长远规划,通常在出现超预算问题或超概算问题后,才着手制定相应的解决措施。被动式造价管控工作方式难以将项目造价收入以及项目造价支出以直观的方式呈现出来,同时会为造价控制工作带来较多的风险隐患问题,引发“三超”现象。部分施工现场专项监管工程师将项目进度管理、项目施工质量管理以及人力资源调配作为工作重点,对造价管控工作质量缺乏应有的重视,导致造价管控工作缺乏核心参考依据,致使造价管控工作质量无法得到有效保障。最后,建筑工程项目造价咨询服务质量与水平参差不齐,难以满足建筑行业日

益发展的创新需求,导致造价管控工作效率低下^[5]。

3 建筑工程项目造价动态管控工作优化策略

建筑工程项目造价管控引入动态管控模式,开展动态造价管控工作,与传统静态管控工作模式存在较大差距,控制工作重点在项目决策阶段、项目设计阶段以及项目施工阶段。在项目决策阶段,需要对投资估算开展有效管理,分析项目可行性,做出更加科学、合理的项目决策。针对项目设计阶段是建筑工程项目开展造价动态管控工作的关键节点,若设计阶段无法保证造价动态管控工作成效,将严重影响后期施工活动的顺利开展。因此在设计阶段,需要合理引入一系列价值工程手段以及限额设计手段,确保设计概算低于投资估算。在此基础上,在建筑工程施工阶段,需要面临纷乱复杂的施工环境。该阶段是造价动态管控工作的难点,需要对实际成本以及概预算计划的执行偏差开展重点管控,及时找出其中的原因,同时开展纠正。

3.1 设计阶段造价动态管控工作优化策略

工程项目在设计阶段应用造价动态管控工作模式,能取得较大进展与阶段性成功,但仍然存在诸多问题有待改善,要求建筑企业制定科学、合理的造价动态管控工作模式,同时科学开展造价动态管控工作。就设计阶段而言,为确保工程造价动态管控工作顺利开展,需要把控以下关键节点:应针对以往的工程项目造价管控工作,不断总结工作经验,制定科学合理、行之有效的投资管控工作目标,将其作为一系列投资管控工作开展的核心参考依据。在此基础上,编制科学、合理的投资金额分配标准与分配文件,结合已经通过审批的建筑内容以及建筑工程规模数据拟定设计方案。选择科学、合理的设计方案,并且对其做出科学优化与科学调整,编制更为具体的概预算文件,对施工的各个关键性节点的造价开展科学、合理的管控^[6]。具体而言,在项目设计阶段开展工程造价管控工作,可以分为以下几点:首先,引进更加先进、更加完善的设计监管工作制度,搭配造价咨询平台,由专业的监理机构对工程设计全过程开展监督,保证设计流程以及工程项目设计成果的精准性。设计监理制度,可以确保项目设计金额处于预期投资金额范围内,从根本问题入手,对工程造价开展有效管控,搭配询价咨询平台,使造价控制工作与设计工作建立紧密联系,为其提供更加精准的数据信息支持,确保工程设计工作具备经济性特征。其次,制定更加完善的奖惩制度,由业主单位对设计单位投资金额审批方面提出要求,合理利用限额设计理论以及价值工

程理论,同时开展经济比较,在确保项目具备安全性特征与功能性特征的前提下,有效降低投资成本。业主单位将节约下来的投资成本,结合特定比例给予施工企业。反之,若超出投资成本,则需要对设计单位做出相应处罚,这样可以有效调动设计单位的工作积极性。最后,合理运用限额设计理念,从根本问题入手,对建筑工程项目工程造价开展科学、合理、行之有效的管控,为工程设定设计限额,并且借助价值工程理论对各个分项工程投资金额开展细致划分,结合造价管理工作的反馈信息,针对上一阶段的造价管理工作模式做出优化与调整,在划分环节秉持事无巨细的原则,保证投资应用比例的真实性与精准性。在投资额度分配环节,可以将工程概算限制相关内容融入概算工作中,对各个分项工程的工程量开展科学、合理的管控,确保投资金额、建筑工程施工量与设计内容相契合,为建筑工程项目节约成本^[7]。

3.2 施工阶段造价动态管控工作优化策略

建筑工程项目施工阶段是工程形成实体的关键阶段,因此需要得到相关企业与相关人员的高度重视与广泛关注,确保科学开展事前管控工作以及投资管理工作,针对施工阶段开展科学、合理的造价管控工作,可以保证业主单位的经济收益。具体而言,为确保在工程项目施工阶段科学开展造价动态管控工作,企业需要不断优化、完善建筑工程施工前的审查准备工作,确保项目工程施工图纸、招投标文件与施工材料选购合同保持一致。施工企业在正式开工前,应提交项目审查结果,待审查通过后,方可正式开工,避免在施工环节出现施工材料问题、施工工艺问题,增加工程造价。在此基础上,需要对建筑工程施工现场加大管理力度,确保各个分项工程施工环节实现有效协调,尤其在施工材料使用方面以及机械设备方面、人力资源调配方面,确保人力资源与物力资源可以得到科学、合理的利用。这样不仅可以显著提升施工效率与施工质量,而且可以有效规避资源浪费现象的发生。此外,使建筑工程造价管理工作与施工进度管理工作建立联系,确保两者实现相互促进与相互补充,对建筑工程施工活动开展有效监督、有效管控,及时发现施工成本与施工进度方面的偏差,开展查缺补漏、纠偏优化。除此之外,需要对工程费用相关内容开展科学、合理的预测,对建筑工程造价动态管控工作过程进行科学优化,显著提升造价动态管控工作效率与工作质量。

2019年,在工程造价咨询企业快速发展的过程

中,笔者所在企业的营业收入已经达到1800亿元,与2018年相比增加6.7%。工程项目造价咨询企业方面:咨询业务收入为8900亿元以上,占48.5%左右;招标代理收入在183亿元以上,占10%左右;监理业务方面的收入在423亿元以上,占23%左右。同时项目管理业务、工程咨询业务的收入分别为207亿元以上、130亿元以上,证明目前建筑工程造价咨询管理工作受到广泛重视,能为工程项目造价动态性管控提供保障,因此建议施工企业在造价管控过程中借助造价咨询单位的力量,提升工作效果。

4 结束语

综上所述,建筑工程造价开展动态管控工作较为关键,关乎建筑工程项目业主单位与施工企业的经济效益与社会效益。为此,相关企业可以在设计阶段、施工阶段、施工全过程科学开展造价动态管控工作,在显著提升造价管控工作效率与造价管控工作质量的同时,为业主单位与施工企业的经济效益与社会效益提供保障,发挥工程项目社会服务功能,为地方经济发展、社会稳定发展以及建筑行业可持续发展贡献力量。

参考文献

- [1] 黄婕,李懿.全面造价动态管理在油气田地面建设中的应用:以某油气田公司净化厂为例[J].天然气技术与经济,2021,15(3):80-84.
- [2] 田静.以概预算对比分析为主线的施工阶段全过程投资管控:以宁夏工人疗养院迁建项目为例[J].工程造价管理,2022(3):66-73.
- [3] 贾树雄.高校基本建设的全过程项目动态管理研究:以云南师范大学教学实训楼的建设为例[J].工程技术研究,2022,7(18):107-110.
- [4] 姚琦.BIM技术在工程造价动态控制中的应用:以南京白金汉爵大酒店工程为例[J].建材发展导向(上),2021,19(7):180-182.
- [5] 吴朱桂.浅谈建设项目工程造价全过程管理:以福厦客专(同安段)龙西安置房工程为例[J].建筑与装饰,2021(31):101-104.
- [6] 郑雪珍.浅谈工程项目在实施过程中的造价控制与管理:以泉州世界城百货改造装修工程为例[J].建筑与装饰,2021(31):117-120.
- [7] 徐青云,边小涵.建筑工程造价的动态管理与成本优化控制:以广东腾越建筑工程有限公司为例[J].住宅与房地产,2018(3X):36-37.